



#0004004923

## Reihenhaus in ruhiger Siedlungslage mit Garten und Garage - Top gepflegt!

5230 Mattighofen



Purchase price: 385.000,00 €

Living Area: 120,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4



YOUR CUSTODIAN



Manuela Luger

Leiterin der Immobilienbüros Braunau und  
Schalchen

Real-Treuhand Immobilien

luger@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8094





## DESCRIPTION

Koffer packen und einziehen !!!

Gut aufgeteiltes Reihenhaus in ruhiger Siedlungslage, die Infrastruktur (öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, usw.) ist fußläufig erreichbar.

Ziegelmassivhaus aus dem Jahr ca. 2001

ca. 120m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, vollunterkellert ca. 60 m<sup>2</sup>

Folgende Adaptierungen wurden durchgeführt: Fassadenanstrich, Fliesen im Wohnbereich im Erdgeschoss verlegt, Luftwärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung (2024) Garten wurde neu gestaltet.

Raumaufteilung:

EG: Vorraum, großzügiger Ess- und Wohnbereich mit Kamin (mit Holz zu beheizen), Küche, Gäste-WC;

OG: Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Badezimmer mit Badewanne Dusche und WC und Handtuchtrockner, Abstellraum;

KG: großer Kellerraum mit Sauna Dusche und Whirlpool, weiterer großzügiger Kellerraum mit Haustechnik und Waschmaschinenanschluss, kleiner Abstellraum (unter der Stiege);

Das Dachgeschoß ist geeignet zum Ausbau!

Im Garten befinden sich ein kleiner Pool mit Solar beheizbar, eine kleine Gartenhütte, darin befindet sich die Pooltechnik.

Die großzügige Terrasse wird mit einer elektrische Markise beschattet.

Die neue Luftwärmepumpe inkl. Warmwasseraufbereitung ist mittels App steuerbar.

Die Kunststofffenster sind mit Rollläden und großteils auch mit Insektenschutz ausgestattet.



Anschlüsse: Stadtkanal, Stadtwasser; Zentralheizung teilweise mit Fußbodenheizung und Heizkörper im Obergeschoss, mittels Luftwärmepumpe;  
Übernahme: nach Vereinbarung; nicht barrierefrei;

Neugierig geworden - alle Details erhalten Sie per Emailanfrage - wir können nur Anfragen mit vollständigen Namen und Adresse bearbeiten!





## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	ca. 2001
Heating	Central Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	Garage, 2 x Open

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	29.02.2024
Valid until	28.02.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	49,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,91
fGEE Class	 B

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	3
Bathrooms	1



Toilets	2	<b>AREAS</b>	
Bedrooms	3	Living Area	ca. 120 sqm
Terraces	1	Base Area	ca. 290 sqm
Balconies	1	Cellar Area	ca. 60 sqm

sehr gepflegtes Reihenhaus



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	385.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	385.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Infrastruktur fußläufig erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof und Busstation sowie Stadtplatz in wenigen Gehminuten erreichbar.

## INFRASTRUCTURE

### Health

< 1km: Sonnen- Apotheke Mag Kirnbauer

### Shopping

< 1km: Lidl und Spar

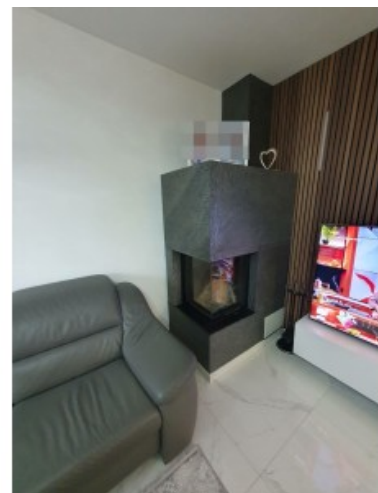
### Transport

< 1km: Mattighofen





GALLERY





## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

